

# 一 市街地価格調査事業 一

## 県内における住宅価格と 勤労者所得に関する調査（第19回）

（公社）群馬県不動産鑑定士協会 研修指導委員会

### 1. 調査の目的

本事業は（公社）群馬県不動産鑑定士協会が実施する事業で、12市2町の住宅地の地価水準と所得等を調査し、年間収入（以下、年収）に対する住宅価格の倍率を求め、住宅購入にあたっての目安とするものです。

### 2. 調査方法

県内主要都市の前橋市、高崎市、桐生市、伊勢崎市、太田市、沼田市、館林市、渋川市、藤岡市、富岡市、安中市、みどり市の12市及び近郊町村である中之条町及び玉村町の住宅地について当会所属の不動産鑑定士が、地価水準を調査し、土地面積を165㎡として土地価格を求めます。

次に、（一財）建設物価調査会発行の「建築統計年報」から各都市別の木造住宅の工事費予定額を求め、延べ建物面積を120㎡として建物価格を求めます。また、厚生労働省「賃金構造基本統計調査」及び群馬県企画部統計課の統計資料「市町村民経済計算」を関連づけて各都市別の勤労者の年収を推計します。求められた土地建物価格を年収で除して年収に対する土地建物価格の年収倍率を求めます。

また、平成4年6月に経済審議会が答申した「生活大国5ヶ年計画」が閣議決定されていますが、そこでは勤労者世帯の平均年収の5倍程度を目安に住宅が取得可能であることを目指しています。そこで、年収倍率が5倍の場合の本県の各都市別及び年収別に取得可能な住宅地の土地面積を求めます。

なお、住宅地の地価水準は前橋市、高崎市、桐生市、伊勢崎市、太田市については、当該都市の中心部から直線距離で4km圏内、その他の都市は1～1.5km圏内の標準的な住宅地について調査しました。なお、価格の基準日は平成25年10月1日です。

### 3. 概要

調査結果は、別表のとおりです。

調査結果によれば、土地建物合計額の最大は前橋市の29,831千円で、最低は桐生市の22,436千円となっています（表1及び表4）。

12市2町の平均は25,256千円で、平均を上回っている都市は前橋市、高崎市、太田市、沼田市の4市であり、今回は30,000千円を超えている市町はありませんでした（表1及び表4）。

桐生市、伊勢崎市、館林市、渋川市、藤岡市、富岡市、安中市、みどり市、中之条町、玉村町は22,400千円～25,200千円の価格帯にあります（表1及び表4）。

土地建物の合計額を平均年収で除した平均年収倍率は3.6倍から5.8倍で、5倍以上の都市は昨年の4市町（前橋市、高崎市、沼田市、中之条町）から前橋市、高崎市、沼田市、渋川市、中之条町の5市町となりました。最低は前年と同じく安中市で、3.6倍となりました。各都市の平均は4.91倍(前年4.78倍)でした。調査した12市2町のうち、年収倍率が上昇したのは前橋市（前年比で+0.2倍）、高崎市（前年比で+0.2倍）、桐生市（前年比で+0.1倍）、伊勢崎市（前年比で+0.1倍）、太田市（前年比で+0.2倍）、沼田市（前年比で+0.7倍）、館林市（前年比で+0.2倍）、渋川市（前年比で+0.3倍）、藤岡市（前年比で+0.2倍）、みどり市（前年比で+0.3倍）、中之条町（前年比で+0.2倍）、玉村町（前年比で+0.2倍）、年収倍率が低下したのは安中市（前年比で-0.4倍）のみで、富岡市は横ばい傾向でした（表1及び表3）。なお変動の大きかった沼田市と安中市については、沼田市では建物総額が前年比+12.8%、安中市では年間収入が前年比+9.0%であることが影響しているものと思われます。

年収倍率を5倍にした場合の取得可能な土地面積は、県内の全産業の平均年収に近い年収500万円を見た場合、最高はみどり市の253㎡、最低は前橋市の89㎡となっています（表2及び表5）。なお前橋市は前回の81㎡から8㎡増加していますが、これは調査対象の住宅地を見直したことが影響しているものと思われます。本調査では、県内の平均年収の水準で165㎡以上の敷地のある住宅を取得することができるのは、桐生市、館林市、藤岡市、富岡市、安中市、みどり市、中之条町、玉村町の8市町であります。前回入っていた沼田市と渋川市が外れて、今回は館林市と中之条町が加わっています（表2及び表5）。継続した土地価格の下落により、土地そのものは所得し易くなりましたが、建築費の上昇による建物総額の増加や年間収入の減少を反映して年収倍率が多く市の町で上昇に転じていることから、前回に比べると総じて住宅の取得がやや厳しくなってきたことが伺えます。

表2の所得別、都市別、取得可能土地面積（年収5倍とした場合）で見ると、165㎡を取得するには、以下の年収が必要となります。

Aグループ	なし	年収650万円～
Bグループ	前橋市、高崎市	年収600万円～
Cグループ	伊勢崎市・太田市・沼田市、渋川市	年収550万円～
Dグループ	桐生市・館林市・藤岡市・富岡市・安中市・みどり市・中之条町・玉村町	年収500万円～

表1 都市別年収倍率 (平成25年10月1日現在)

	土地単価 千円/㎡	土地面積 ㎡	土地総額 千円	建物単価 千円/㎡	建物面積 ㎡	建物総額 千円	土地建物 合計額 千円	年間収入 千円	年収倍率 倍
前橋市	63.7	165	10,511	161	120	19,320	29,831	5,257	5.7
高崎市	61.8	165	10,197	161	120	19,320	29,517	5,353	5.5
桐生市	32.7	165	5,396	142	120	17,040	22,436	4,747	4.7
伊勢崎市	39.2	165	6,468	156	120	18,720	25,188	5,241	4.8
太田市	38.2	165	6,303	160	120	19,200	25,503	5,296	4.8
沼田市	40.0	165	6,600	167	120	20,040	26,640	4,617	5.8
館林市	35.5	165	5,858	159	120	19,080	24,938	5,181	4.8
渋川市	36.3	165	5,990	159	120	19,080	25,070	4,917	5.1
藤岡市	33.5	165	5,528	155	120	18,600	24,128	5,104	4.7
富岡市	30.9	165	5,099	159	120	19,080	24,179	5,023	4.8
安中市	25.5	165	4,208	163	120	19,560	23,768	6,605	3.6
みどり市	25.3	165	4,175	155	120	18,600	22,775	4,887	4.7
中之条町	25.6	165	4,224	173	120	20,760	24,984	4,571	5.5
玉村町	35.8	165	5,907	159	120	19,080	24,987	5,189	4.8
平均	37.4	165	6,176	159	120	19,080	25,256	5,142	4.91

土地単価は、前橋・高崎・桐生・伊勢崎・太田市の各都市は中心部から4km圏内、その他の都市は、1から1.5km圏内の標準的な住宅地域の水準である。

表2 年収別・都市別・取得可能土地面積(年収倍率を5倍とした場合)

	800万円	750万円	700万円	650万円	600万円	550万円	500万円
前橋市	325 m <sup>2</sup>	285 m <sup>2</sup>	246 m <sup>2</sup>	207 m <sup>2</sup>	168 m <sup>2</sup>	128 m <sup>2</sup>	89 m <sup>2</sup>
高崎市	335 m <sup>2</sup>	294 m <sup>2</sup>	254 m <sup>2</sup>	213 m <sup>2</sup>	173 m <sup>2</sup>	132 m <sup>2</sup>	92 m <sup>2</sup>
桐生市	702 m <sup>2</sup>	626 m <sup>2</sup>	549 m <sup>2</sup>	473 m <sup>2</sup>	396 m <sup>2</sup>	320 m <sup>2</sup>	243 m <sup>2</sup>
伊勢崎市	543 m <sup>2</sup>	479 m <sup>2</sup>	415 m <sup>2</sup>	352 m <sup>2</sup>	288 m <sup>2</sup>	224 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>
太田市	545 m <sup>2</sup>	479 m <sup>2</sup>	414 m <sup>2</sup>	348 m <sup>2</sup>	283 m <sup>2</sup>	217 m <sup>2</sup>	152 m <sup>2</sup>
沼田市	499 m <sup>2</sup>	437 m <sup>2</sup>	374 m <sup>2</sup>	312 m <sup>2</sup>	249 m <sup>2</sup>	187 m <sup>2</sup>	124 m <sup>2</sup>
館林市	589 m <sup>2</sup>	519 m <sup>2</sup>	448 m <sup>2</sup>	378 m <sup>2</sup>	308 m <sup>2</sup>	237 m <sup>2</sup>	167 m <sup>2</sup>
渋川市	576 m <sup>2</sup>	507 m <sup>2</sup>	439 m <sup>2</sup>	370 m <sup>2</sup>	301 m <sup>2</sup>	232 m <sup>2</sup>	163 m <sup>2</sup>
藤岡市	639 m <sup>2</sup>	564 m <sup>2</sup>	490 m <sup>2</sup>	415 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	266 m <sup>2</sup>	191 m <sup>2</sup>
富岡市	677 m <sup>2</sup>	596 m <sup>2</sup>	515 m <sup>2</sup>	434 m <sup>2</sup>	353 m <sup>2</sup>	272 m <sup>2</sup>	192 m <sup>2</sup>
安中市	802 m <sup>2</sup>	704 m <sup>2</sup>	605 m <sup>2</sup>	507 m <sup>2</sup>	409 m <sup>2</sup>	311 m <sup>2</sup>	213 m <sup>2</sup>
みどり市	846 m <sup>2</sup>	747 m <sup>2</sup>	648 m <sup>2</sup>	549 m <sup>2</sup>	451 m <sup>2</sup>	352 m <sup>2</sup>	253 m <sup>2</sup>
中之条町	752 m <sup>2</sup>	654 m <sup>2</sup>	556 m <sup>2</sup>	459 m <sup>2</sup>	361 m <sup>2</sup>	263 m <sup>2</sup>	166 m <sup>2</sup>
玉村町	584 m <sup>2</sup>	515 m <sup>2</sup>	445 m <sup>2</sup>	375 m <sup>2</sup>	305 m <sup>2</sup>	235 m <sup>2</sup>	165 m <sup>2</sup>
平均	601 m <sup>2</sup>	529 m <sup>2</sup>	457 m <sup>2</sup>	385 m <sup>2</sup>	313 m <sup>2</sup>	241 m <sup>2</sup>	169 m <sup>2</sup>

前橋・高崎・桐生・伊勢崎・太田市の各都市は中心部から4km圏内、その他の都市は、1から1.5km圏内の標準的な住宅地域の土地を取得する場合の取得可能面積。

表3 年収倍率の比較

	平成24年	平成25年	対前年
	倍	倍	倍
前橋市	5.5	5.7	+0.20
高崎市	5.3	5.5	+0.20
桐生市	4.6	4.7	+0.10
伊勢崎市	4.7	4.8	+0.10
太田市	4.7	4.8	+0.10
沼田市	5.1	5.8	+0.70
館林市	4.6	4.8	+0.20
渋川市	4.8	5.1	+0.30
藤岡市	4.5	4.7	+0.20
富岡市	4.8	4.8	±0.00
安中市	4.0	3.6	-0.40
みどり市	4.4	4.7	+0.30
中之条町	5.3	5.5	+0.20
玉村町	4.6	4.8	+0.20
平均	4.78	4.91	+0.13

表4 土地建物総額（千円）

	平成24年	平成25年	対前年
前橋市	31,064	29,831	-1,233
高崎市	29,649	29,517	-132
桐生市	22,530	22,436	-94
伊勢崎市	25,556	25,188	-368
太田市	25,602	25,503	-99
沼田市	24,674	26,640	+1,966
館林市	25,169	24,938	-231
渋川市	24,722	25,070	+348
藤岡市	24,206	24,128	-78
富岡市	24,485	24,179	-306
安中市	24,260	23,768	-492
みどり市	22,857	22,775	-82
中之条町	25,182	24,984	-198
玉村町	24,950	24,987	+37
平均	25,385	25,256	-129

表5 年収500万円の場合の  
土地取得可能面積(m<sup>2</sup>)

	平成24年	平成25年	対前年
前橋市	81	89	+8
高崎市	91	92	+1
桐生市	238	243	+5
伊勢崎市	151	160	+9
太田市	149	152	+3
沼田市	173	124	-49
館林市	160	167	+7
渋川市	173	163	-10
藤岡市	188	191	+3
富岡市	181	192	+11
安中市	193	213	+20
みどり市	248	253	+5
中之条町	158	166	+8
玉村町	166	165	-1
平均	168	169	+1

図1

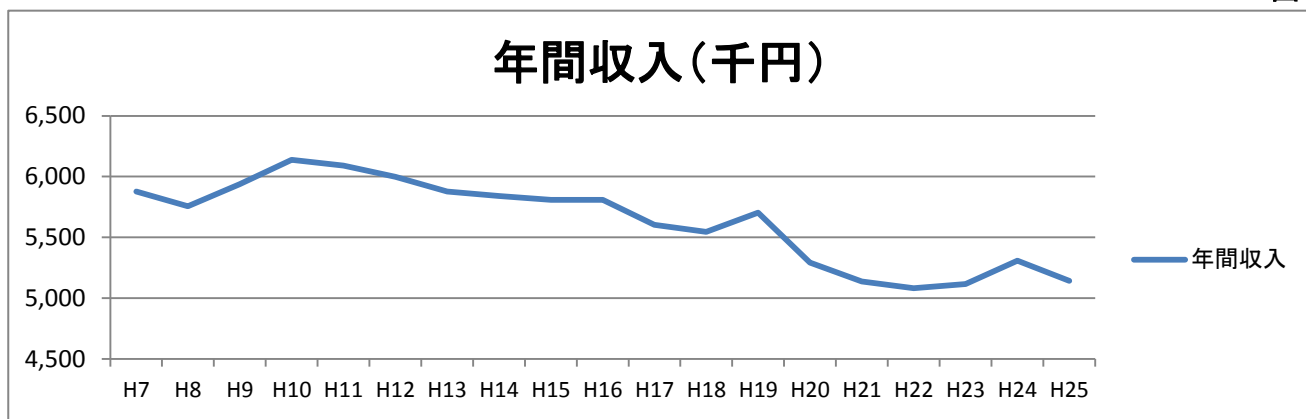


図2

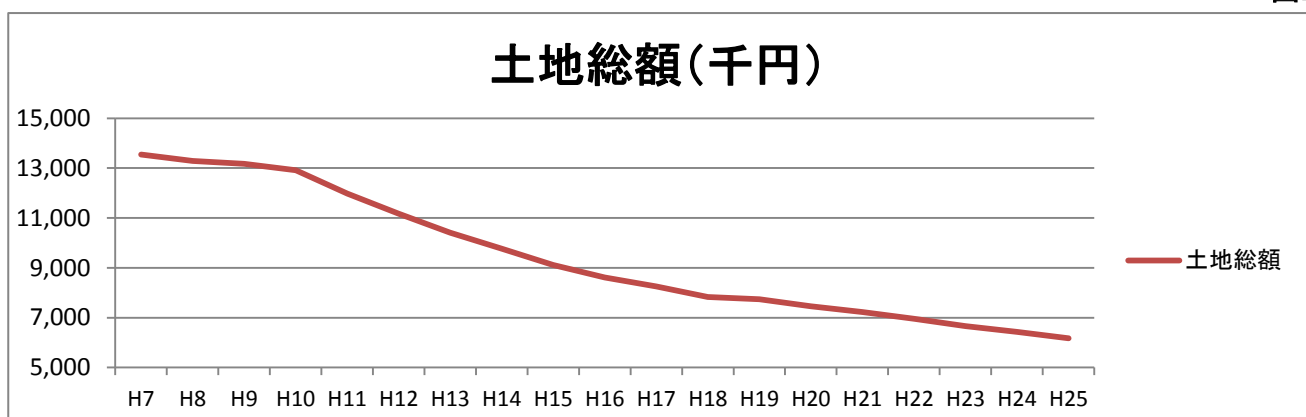


図3

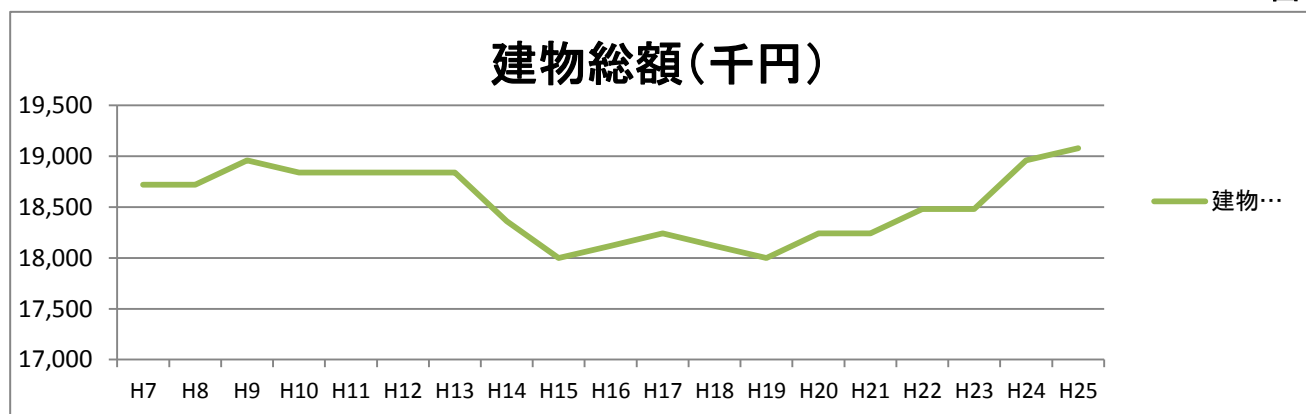
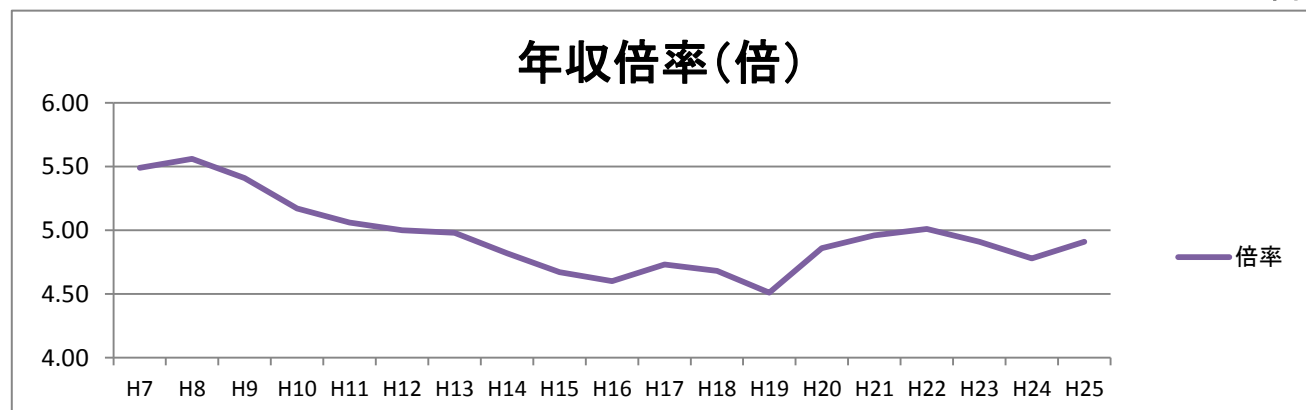


図4



土地建物価格の平均は、全体的にはやや低下しましたが、年収が減少したため、年収倍率は前年と比較すると0.13ポイント上昇しました（表3）。

第1回調査からの推移をみると、年収及び土地総額は中長期的に下落傾向にあります。建物総額は購入者が建物を重視する傾向や建築基準法改正の影響等により、平成15年を境に下落から若干の上昇傾向に転じており、殊に近年は東日本大震災の復興事業やアベノミクスによる財政出動を背景とした建築費の上昇もあって建物総額を押し上げています。ここ数年の年収倍率は、年間収入と建築総額との関係から約4.8～4.9倍の水準で推移しています。（図1～図4）

### 【今回の特徴】

\*土地価格は平均では△3.9%程度下落で、全14市町で下落傾向になっています。（但し前橋市については、調査対象の住宅地を見直した結果、他市町と較べると下落率が大きくなっています。）

\*建物総額の平均は、19,080千円であり、+0.6%となりました。

\*土地建物合計額の平均は前年比で0.5%減となりました。土地価格は3.9%の下落率ですが、相対的に価格の比率が高い建物が+0.6%だったため、土地価格の下落分の一部を建物価格が補う形となりました。

\*土地総額が減少したものの、年収の減少と建築総額の増加によって、平均年収倍率が4.91倍（前年4.78倍）と前回までとは一転し上昇しています。

### 【参 考】過去5年間の平均年収倍率の推移

（ ）内は倍率で、H19までは小数点以下第1位、H20より小数点以下第2位まで求めています。

H25（4.91）

H24（4.78）

H23（4.91）

H22（5.01）

H21（4.96）

\*年収500万円を見た場合、土地取得可能面積（表5）は県平均で169㎡（前年168㎡）となり、前年と比較して1㎡の増加となっています。

\*良質で安価な住宅は等しく県民の願うところではありますが、建築費が上昇傾向にあることから、今後さらに住宅取得者の負担が増すことが懸念される場所があります。

平均年収は平成23年の資料から、以下のデータを採用しています。

[全産業] 男：42.9歳・勤続：13.4年  
実労21.0日／月

[平均年収] 4,907千円（全県平均）